Enquête publique du 27 novembre au 27 décembre 2024

COMMUNE DE LA CHAPELLE GLAIN

PROJET DE REVISION GENERALE

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PARTIE CONCLUSIONS ET AVIS

1. OBJET ET CONTEXTE DU PROJET

Le présent document porte sur l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle Glain, menée en application des articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Au nord est du département de Loire-Atlantique et au carrefour de deux axes routiers principaux, La Chapelle Glain appartient à la communauté de communes Châteaubriant-Derval. Traversée par le Petit Don, elle compte une population de 820 habitants et couvre une superficie de 3480 hectares, occupée à hauteur de 7,5% par des espaces forestiers et surtout à 86,5% par des terres agricoles consacrées aux productions céréalières et à l'élevage, avec 38 exploitations en activité.

L'actuel plan, adopté en 2010, appelait plus que des mises à jour pour rester compatible avec les objectifs majeurs des documents d'urbanisme de niveau supérieur :

- préserver les terres agricoles, la biodiversité, les milieux naturels et tendre vers zéro artificialisation nette, pour le SRADDET ;
- valoriser la ruralité et le patrimoine bâti, assurer la reconquête de la biodiversité et de la qualité des eaux et répondre aux besoins en matière de logement, pour le SCoT de Châteaubriant-Derval.

Il s'agissait aussi de cadrer la poursuite du développement communal en tenant compte de l'évolution de la législation, dont la loi du 22 août 2021, dite 'Loi ZAN'.

L'opportunité de la révision est par conséquent établie. Cette dernière avait été décidée en février 2021 et a fait l'objet d'une longue concertation avec les habitants, que j'estime très satisfaisante.

2. LES GRANDES LIGNES DE LA REVISION DU PLU

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable retient 3 axes :

- un projet de développement mesuré, adapté aux enjeux territoriaux,
- une attractivité à préserver,
- un environnement rural de qualité à valoriser.

Ces axes se déclinent en 13 objectifs qui résument le projet, dont :

- la modération stricte de la consommation d'espaces, sachant que seul 1,5 hectare est urbanisable sur la décennie,
- la priorité absolue à l'exploitation du potentiel foncier du bourg,
- le maintien de la dynamique agricole,
- la préservation du cadre de vie, de la trame paysagère, de l'ensemble des haies bocagères et du bâti remarquable de la commune,
- la protection de la ressource en eau, en quantité et en qualité,
- le développement des mobilités douces et la sécurisation des déplacements, notamment en entrée de bourg.

2.1 Développement urbain et activités agricoles

La révision du PLU emporte la création de 4 orientations d'aménagement et de programmation visant à encadrer un léger remodelage du centre bourg et son extension, ainsi que de 11 STECAL, secteurs de taille et de capacités limitées. Les 2 OAP dédiées à l'habitat sont incluses dans l'enveloppe urbaine et les 2 OAP destinées à l'accueil d'activités se situent dans son prolongement immédiat. En outre, le périmètre des secteurs est strictement limité aux seules parcelles bâties pour empêcher toute réduction des surfaces agricoles qui les entourent.

L'impact négatif de l'extension du bourg (artificialisation de 1,38 hectare sur la décennie) sera négligeable et compensé, au bénéfice des résidents, par le transfert prévu des activités artisanales bruyantes vers l'OAP n°3. En raison de la faible densité de l'habitat, ce recentrage sur le bourg est bienvenu. Il conviendra cependant de placer un écran de végétation suffisant pour isoler le côté sud de l'OAP n°1, en bordure de route, et le bord nord ouest de l'OAP n°3, qui sera contigu à des parcelles bâties.

L'OAP n°2, rue de l'école, permettre d'accueillir un programme non encore défini mais d'occuper un espace vide de 3650 m2. Les informations reçues lors de mes entretiens avec le maire permettent d'envisager 4 ou 5 logements sociaux ou bien une résidence pour séniors. Les deux options répondraient à des besoins de la commune.

En tout état de cause, cette dernière ne doit pas s'écarter de son objectif en matière de logement social.

Au terme de la décennie, La Chapelle Glain compterait 70 habitants supplémentaires nécessitant au moins une trentaine de logements. J'ai noté que le projet d'OAP n°1 (construction de 8 logements) respectait la densité de 15 unités par hectare, fixée par le SCoT.

Soucieuse de préserver sa vocation agricole, son bocage et ses milieux naturels, la commune ne souhaite ni multiplier les habitations isolées, ni étendre les hameaux, ni poursuivre, le long des axes routiers, l'étalement du bourg qui est appelé à se densifier pour constituer un pôle de proximité.

En sus de la quinzaine de logements à créer sur les OAP 1 et 2 ou le STECAL de Saint Joseph, le projet autorise en conséquence la réhabilitation de 23 bâtisses agricoles vacantes, portant ainsi à 38 les créations de logements, sans consommation d'espaces naturels ou agricoles. Les 10 autres STECAL ne sont pas orientés vers l'habitat mais surtout vers le développement d'activités artisanales déjà implantées en campagne.

En conséquence, d'ici 2035, la consommation de nouveaux espaces pour les besoins des activités économiques, de loisirs et les équipements publics ne

dépassera pas 1,38 hectare, soit un niveau de consommation inférieur à 50% de l'artificialisation constatée sur la décennie précédente.

Enfin, la comparaison entre le PLU de 2010 et le projet actuel fait ressortir la baisse sensible de 22,4 hectares (35,5%) des superficies totales des zones classées U ou AU. J'ai notamment observé la disparition de la zone 1AUh qui était prévue au sud est du bourg en direction de Saint Mars la Jaille, dont seule subsiste une zone 2AU de moins d'un hectare. Sont aussi supprimées la vaste réserve constituée en zone 2AUh qui devait réunir le bourg, le hameau de Saint Joseph et les constructions qui longent la route de Châteaubriant, ainsi que la seconde zone 2AUh transformée en zone Ap.

Toutes ces superficies restent donc acquises aux activités agricoles, en conformité aux orientations retenues en faveur de la dynamique locale.

La réhabilitation de bâtiments agricoles et de maisons vides identifiées en campagne risque de conduire à des conflits de voisinage, d'où la définition de périmètres de réciprocité autour des exploitations agricoles en activité. Mais seule une telle requalification permettra de sauver ces constructions d'une ruine certaine.

Je considère que le projet de PLU suit l'esprit et la lettre de la loi du 22 août 2021 en optant pour un certain renouvellement urbain accompagné d'une réelle sobriété foncière et du respect des activités agricoles, bien en ligne avec les orientations supra-communales et locales.

2.2 Protection des espaces naturels : L'OAP trame verte et bleue

Cette OAP thématique a pour objet de maintenir la trame verte structurante de la commune, à savoir le réseau de haies, protéger les milieux aquatiques et la ressource en eau, conformément aux objectifs communautaires, dont l'un ambitionne de (re)créer 9 kilomètres de haies.

Les espaces boisés (7,5% du territoire) ne peuvent être réduits. Le réseau bocager présente un intérêt hydraulique majeur en tête de bassin versant et le recensement intégral des haies, des alignements d'arbres et arbres isolés

atteste la volonté de protection de l'environnement et des paysages.

Le règlement dispose notamment que toute action affectant un élément bocager doit être dûment motivée et faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, soumise à accord. Dans le cadre de la séquence 'éviter, réduire, compenser', toute suppression doit au préalable faire l'objet d'un remplacement à 150% du linéaire à supprimer.

Le recensement des haies a permis d'identifier les réservoirs de biodiversité à protéger et corridors écologiques à ne pas couper. Toutefois, les haies à protéger impérativement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ne se distinguent pas très bien sur le règlement graphique n°2.

La commune est arrosée par le Petit Don et les ruisseaux affluents. Elle possède plusieurs plans d'eau dont un étang classé ZNIEFF de type 1, qui recèle une végétation aquatique riche et accueille l'avifaune. Les bords du Petit Don sont en partie couverts par la ripisylve qui participe à la consolidation des berges, abrite et alimente une faune variée.

Les cours d'eau, étangs, mares, zones humides ou inondables sont clairement identifiés par le règlement graphique.

J'ai noté que l'ensemble de ces milieux est couvert par des mesures dont la première réside dans la définition de très larges bandes de protection du Petit Don, du Flavier et du Mandit, sous forme de zones Np pouvant atteindre 500 mètres de large, qui seront maintenues malgré l'opposition de la Chambre d'Agriculture.

Les interdictions d'aménagements ou travaux (déblais, remblais, dépôts...) susceptibles de porter atteinte aux zones humides sont clairement définies. Tout le réseau hydrographique est ainsi théoriquement protégé contre les pollutions.

En conséquence, j'estime que le règlement combine judicieusement les mesures d'évitement (maintien des zones humides, protection systématique des étangs, mares et des haies), de réduction des risques

(érosion des sols, inondation, pollution) et de compensation des dommages éventuels à l'environnement.

Ses dispositions strictes attestent une volonté réelle de protéger le cadre de vie glainois. Elles sont à mon sens adaptées pour garantir le respect de la trame verte et bleue du PLU, la préservation des réservoirs de biodiversité et des haies bocagères qui abritent les corridors écologiques en assurant la rétention de l'eau tout en participant à son processus d'épuration.

2.3 Recueil d'éléments nouveaux

Au cours de mes entretiens avec le maire, j'ai également découvert les mesures diverses adoptées en 2024, postérieurement à la rédaction des documents de présentation du projet :

- boisement d'une parcelle communale, avec le concours de la CC,
- création, assortie de plantations, d'un cheminement pour piétons entre l'école communale, le bâtiment périscolaire et la cantine,
- mise en location de 2 vélos électriques,
- désignation de Zones d'Accélération des Energies Renouvelables.

D'autre part, les agriculteurs locaux se sont engagés en 2022 sur la réalisation de 6 kilomètres de plantations et, en 2023, le Syndicat Chère, Don Isac a entrepris la restauration du tracé et du lit de la Jussie sur 1300 mètres afin d'améliorer la qualité et la quantité des eaux de cette rivière.

J'ai reçu par ailleurs les informations souhaitées sur la remise à niveau de la station d'épuration et les capacités des 4 bassins de rétention de la commune qui n'a pas connu d'inondation en 2024.

En matière de sécurisation de la traversée du bourg, j'ai constaté que des travaux avaient débuté sur les axes principaux avec l'installation de chicanes.

On peut enfin illustrer la volonté de maintien d'un cadre de vie agréable par le

recensement du patrimoine remarquable de la commune qu'il convient de préserver, à savoir, outre le château, 2 villages, 32 maisons de caractère et 19 calvaires.

3. L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 ORGANISATION

J'ai été désigné par le tribunal administratif de Nantes le 4 juillet 2024 pour procéder à l'enquête publique de révision du Plan Local d'Urbanisme, révision qui avait été prescrite par délibération du Conseil municipal de La Chapelle Glain le 25 février 2021.

L'arrêté d'organisation de l'enquête, du 17 septembre 2024 modifié, a fixé la période d'enquête du 27 novembre au 27 décembre 2024.

Le dossier qui m'a été transmis le 29 août 2024 était complet, bien documenté et compréhensible pour permettre mon examen du projet et une bonne information du public.

Au moins 15 jours avant le début de l'enquête, un avis a été affiché, de manière visible et lisible, à l'intérieur et à l'extérieur de la mairie ainsi qu'en 3 endroits du centre bourg et le dossier mis en ligne sur le site internet de la mairie.

L'avis a fait l'objet de deux publications dans Ouest France les 7 et 29 novembre, et deux autre dans l'Eclaireur de Châteaubriant les 8 et 29 novembre.

J'ai assuré quatre permanences d'accueil en mairie les 27 novembre, 7, 19 et 27 décembre 2024, pendant lesquelles le public pouvait consigner ses observations dans le registre resté accessible à la mairie pendant toute l'enquête. Le public a également pu me faire part de ses observations par lettre ou courriel à l'adresse dédiée mairielachapelleglain-plu@orange.fr

3.2 BILAN DES OBSERVATIONS

Type de contribution	Nombre
Dépôt dans le registre d'enquête	12
Lettre	0
Courriel	0

Aucune des contributions n'a porté sur l'économie générale du projet de PLU ou les documents constitutifs du rapport de présentation. Le maire a prévu des réponses favorables à toutes les demandes, sauf une.

Aucune association de défense de l'environnement ne s'est prononcée sur le projet.

4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DE LA MRAE

4.1 PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

11 personnes publiques associées, listées ci-après, ont répondu en faveur du projet, dont 8 en posant des réserves :

- **Chambre de Commerce et d'Industrie : avis favorable avec réserve**
- **Chambre de Métiers et de l'Artisanat : avis favorable sans réserve**
- **Syndicat Chère, Don, Isac : avis favorable avec réserve**
- **Commune de Saint Julien de Vouvantes : avis favorable sans réserve**
- **Commune de Vallons de l'Erdre : avis favorable sans réserve**
- **Chambre d'Agriculture : avis favorable avec réserve**
- **CDPENAF : avis favorable avec réserve**

- **ATLANTIC'EAU : avis favorable avec réserve**
- **GRT Gaz : avis favorable avec réserve**
- **Département de Loire-Atlantique : avis favorable avec réserve**
- **Préfet / DDTM : avis favorable avec réserve**

Les réserves émises figurent au procès-verbal de synthèse annexé aux présents rapport et conclusions.

4.2 AVIS DE LA MRAE

Le projet de révision du PLU de La Chapelle Glain a été soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe) en avril 2024.
En réponse à la mairie, la MRAe a publié sur le site www.mrae.developpement-durable.gouv.fr, le 31 juillet, sous référence PDL-2024-7839 (annexe 16), une « information d'absence d'avis suite à la saisine par la commune de La Chapelle Glain (Loire-Atlantique), la MRAe n'ayant pu traiter le dossier dans le délai réglementaire échu le 30 juillet 2024 ».

5. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSE

5.1 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le 3 janvier 2025, j'ai adressé au maire mon procès-verbal de synthèse (annexe 17) sur le déroulement de l'enquête, la participation du public et ses contributions, les avis des PPA, leurs critiques et questions pendantes ainsi que mes propres observations. Ce document était assorti d'une demande de réponse sous quinzaine, motivée par les demandes du public, les objections des PPA et mes propres interrogations sur 5 points.

Le procès-verbal a aussi été présenté oralement au cours d'une réunion en mairie de La Chapelle Glain, le 7 janvier 2025.

5.2 LA REPONSE DE LA COMMUNE

En retour, j'ai reçu le 18 janvier, par courrier recommmandé, un mémoire de 26 pages avançant de nombreux arguments et réponses sur les points soulevés. Ce document (annexe 18) rappelle que toutes les PPA consultées se sont prononcées en faveur du projet de PLU, avec ou sans réserve.

Il précise utilement que les choix définitifs opérés après prise en compte du procès-verbal de synthèse entraineront autant de modifications des documents du projet avant qu'il soit soumis au Conseil municipal pour approbation.

Le mémoire développe les réponses qui seront adressées aux habitants ayant formulé des observations sur le registre d'enquête, qui verront tous leurs demandes prises en compte, à une exception près.

S'agissant des 19 demandes et réserves formulées par les PPA, la commune prévoit de donner 13 suites favorables aux souhaits exprimés. Ainsi, les observations de la CCI, du Syndicat Chère-Don-Isac, d'Atlantic'Eau et de GRT Gaz seront toutes prises en compte, plus la majorité de celles des autres PPA.

L'analyse des réserves est développée et argumentée pour appuyer les 3 réponses négatives et 3 réponses nuancées à adresser aux PPA concernant leurs demandes de :

- **suppression du STECAL n°8 (zone Ah),**

- **suppression du zonage Ap et des reclassements de zone A en zone N,**

- **ajouts relatifs à la sécurité des piétons, à l'accessibilité cyclable, aux orientations retenues pour les réseaux et au rappel des objectifs en matière d'habitat,**

- **vérification de la pertinence du STECAL n°8 et de la zone 1AUh, plus rectification de la zone 2AU,**

- classement des haies principales et déclinaison du PRGI, précisions sur la protection du petit patrimoine et des villages,

- inventaire naturaliste des zones à urbaniser.

Enfin, les réponses fournies ont satisfait mes propres questionnements sur les 5 points évoqués dans le procès-verbal de synthèse.

*

6. AVIS MOTIVE

En conclusion, je retiens essentiellement de l'analyse du dossier :

- la qualité de la concertation préalable avec les habitants,

- la consistance et la complétude du dossier, notamment au niveau de l'évaluation de l'environnement et de la justification des options retenues en faveur de la densification raisonnable du bourg,

- la réduction notable des superficies réservées à l'urbanisation future, conforme à l'objectif ZAN de la Loi,

- la pertinence des critères retenus pour la définition des OAP,

- la prise en considération des observations du public et d'une majorité de critiques et suggestions formulées par les PPA ainsi que la motivation de celles repoussées,

- l'assurance de préservation des espaces forestiers, de la trame bocagère, des berges du Petit Don, des étangs, mares et zones humides identifiées, apportée par les dispositions d'un règlement contraignant,

- la limitation du risque d'inondation,

- la réalisation d'un inventaire complet du patrimoine bâti remarquable,

- les réponses favorables des 11 personnes publiques qui ont émis un avis sur le dossier,

- l'absence de la moindre opposition au projet de la part des habitants pendant l'enquête,

J'émets par conséquent un AVIS FAVORABLE sans réserve au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de La Chapelle Glain.

* * *

Clos pour être remis en main propre à Monsieur HAMARD, maire de La Chapelle Glain, lors du rendez-vous fixé à sa demande au 28 janvier 2025.

Nantes, le 26/01/2025

Le 28/01/25

Matthieu Hamard
Maire

MAIRIE de LA CHAPELLE-GLAIN 44 (L.-Atl.)

A. Labbat

Alain LABBAT
Commissaire enquêteur

Le présent document comporte 14 pages (sous format Open Office)

PIECES ANNEXES

1. Vue de la commune
2. Vue du bourg
3. Projet de zonage du bourg / OAP
4. Trame verte et bleue
5. Règlement graphique n°1 / projet de zonage communal
6. Zonage actuel du bourg / PLU 2010
7. Règlement graphique n°2 / Protections (extrait)
8. Désignation du commissaire enquêteur
9. Délibération de 2021 / prescription d'enquête publique
10. Arrêté du 17 septembre 2024
11. Arrêté du 24 septembre 2024
12. Arrêté du 31 octobre 2024
13. Avis d'enquête publique
14. Attestation des premières parutions de l'avis
15. Attestation des secondes parutions de l'avis
16. Absence d'avis de la MRAe
17. Procès-verbal de synthèse
18. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

* * *